

Point

POINT PROPERTIES PORTFOLIO 1 AB (publ)

NYCKELTAL	2019 kv 3
Hysesintäkter, KSEK	5 719
Driftnetto, KSEK	3 474
Förvaltningsresultat, KSEK	3 148
Resultat före skatt, KSEK	64 787
Marknadsvärde fastigheterna, KSEK	456 500
Soliditet, %	40,9%
Överskottsgrad, %	60,7%

PERIODEN

- Hysesintäkterna under perioden, som motsvarar två månader, uppgår till 5 719 KSEK. Vidare förvärvades två av fastigheterna sent i perioden, varför hyresintäkterna från dessa enbart bidrog med cirka tio dagars intäkter.
- Driftnettomarginalen uppgår under perioden till 60,7
- Finansiella poster utgörs av räntekostnader samt avskrivning av anskaffningskostnader för obligationslånet. Räntekostnaderna avser räntekostnader på ägarlån samt obligationslån, varav det senare uppgår till 1,2 MSEK.
- Värdeförändringar på fastighetsbeståndet uppgår till 65,2 MSEK. Förändringen är en effekt av att de fastigheter som indirekt tillskjutits bolaget har ett högre marknadsvärde än det bokförda värdet på aktierna i de tillskjutna fastighetsbolagen.

Point

POINT PROPERTIES PORTFOLIO 1 AB (publ)

VD ORD

Point Properties Portfolio 1 AB (publ) tillfördes under perioden initialt ett fastighetsbestånd om sex fastigheter genom ett aktieägartillskott från Point Properties AB.

Point Properties Portfolio 1 AB (publ) har under perioden tagit upp ett obligationslån om 375 mkr och tillträtt ytterligare två fastigheter. Vid utgången av perioden omfattade fastighetsportföljen åtta fastigheter med ett underliggande fastighetsvärde om 456,5 mkr. Obligationslånet utgör den enda externa lånefinansieringen i bolaget.

Bolagets resultat för perioden har utvecklats som planerat med beaktande att två fastigheter tillträdde mot utgången av perioden och ej fullt ut bidrar på intäkts- och kostnadssidan.

Martin Friis, Verkställande Direktör, Point Properties Portfolio 1 AB (publ)

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER PERIODEN

Bolaget emitterade säkerställda obligationer om 375 mkr den 6 september till en fast ränta om 4,5% med slutligt förfall i september 2021.

Bolaget tillträdde aktierna i Centrumhuset i Motala AB och indirekt fastigheten Motala Plåtslagaren 7 den 13 september.

Bolaget tillträdde aktierna i Kronan Shopping AB och indirekt fastigheten Falkenberg Kronan 27 den 20 september.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER RAPPORTPERIODENS UTGÅNG

Bolaget tillträdde andelarna i Skandia Fastigheter Trelleborg KB och indirekt fastigheten Trelleborg Valfisken Större 45. Det förvärvade bolaget har namnändrats till Point Properties i Trelleborg KB.

Obligationerna godkändes för handel på Nasdaq First North Bond Market med första handelsdag 23 oktober 2019.

POINT PROPERTIES PORTFOLIO 1 AB I KORTHET

Point Properties AB är ett fastighetsbolag som skapar levande och attraktiva stadskärnor i Sveriges små och mellanstora städer. Genom att ta ett helhetsgrepp kring handel, samhällsservice och boende skapar vi attraktiva centrumområden som kommer hela orten tillgodo. Bolaget etablerades under 2019 och arbetar aktivt med att optimera befintligt fastighetsbestånd samt planerar att växa genom ytterligare förvärv. Point Properties Portfolio 1 AB (publ) är en del av Point Properties AB i en struktur om nio fastigheter på olika orter. Point Properties AB ägs av AB Fastator (publ) som är ett investmentbolag helt inriktat på fastigheter och fastighetsrelaterade investeringar och listat på Nasdaq First North.

TRANSAKTIONER MED NÄRSTÅENDE

OH Management, till 50% ägt av AB Fastator (publ), har fakturerat kostnader för ekonomisk förvaltning om 239 KSEK.

Nordic PM AB, till 64% ägt av AB Fastator (publ), har fakturerat för fastighetsförvaltning, 105 KSEK.

Point

POINT PROPERTIES PORTFOLIO 1 AB (publ)

VÄSENTLIGA RISKER OCH OSÄKERHETSFAKTORER

Points risk föreligger främst i hyresgästernas förmåga att betala hyran samt bibehålla sin verksamhet i fastigheterna och därmed förnya sina avtal. Det påverkar koncernens förmåga att bära taxebundna kostnader och andra fasta och löpande driftskostnader. Point har ett nära samarbete med sina hyresgäster och förvaltningsbolag för att löpande minimera risken för vakanter och säkerställa hyresgästernas betalningsförmåga.

Att äga och förvalta fastigheter är kapitalintensivt, varför koncernens tillgång till kapital samt kassaflöde till räntekostnader också utgör en risk. Koncernen har en fast ränta om 4,5% på extern finansiering och kan därför enkelt räkna på kapitalbehov till detta. Finansiering till fastigheterna är säkrad för 2 år framåt genom den obligation Point har emitterat under 2019. Kovenanter för att behålla finansieringen har beräknats med goda marginaler och rimliga antaganden om framtida utveckling. Likviditetsrisken för löpande utbetalningar av räntor är säkrat av goda driftnettomarginaler i fastigheterna.

Vidare återfinns risk i ändrade lagar och regler gällande skatter. Under 2019 trädde nya ränteavdragsbegränsningsregler i kraft. Dessa får inte betydande effekt på koncernens finansiella ställning.

Verkligt värde på fastigheterna utgör den post i den finansiella rapporteringen som innehar störst del bedömning av företagsledningen. Samtliga fastigheter värderas av en extern och oberoende part två gånger per år och baseras på fastigheterna kassaflöde samt avkastningskrav. En sänkning av marknadsvärdet får negativ påverkan på resultatet då koncernen redovisar fastigheterna till verkligt värde enligt IAS 40 Förvaltningsfastigheter. Lägre verkligt värde kan komma av makroekonomiska orsaker i form av högre räntor och lågkonjunktur samt fastighetsspecifika såsom svårigheter att behålla och attrahera hyresgäster och bristande kostnadskontroll.

Vidare information om koncernens risker och osäkerhetsfaktorer kan läsas i bolagsbeskrivningen som togs fram i samband med obligationens introduktion på Nasdaq Stockholm First North Bond Market ("Company Description") och finns tillgänglig på hemsidan.

REDOVISNINGSPRINCIPER

Denna delårsrapport har upprättats i enlighet med IAS 34, Delårsrapportering. Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med International Financial Reporting Standards (IFRS) sådana de antagits av EU och Årsredovisningslagen. Moderbolagets redovisning är upprättad i enlighet med RFR 2, Redovisning för juridiska personer och Årsredovisningslagen.

Point redovisar samtliga fastigheter enligt IAS 40, Förvaltningsfastigheter. Initialt redovisas dessa till anskaffningsvärde, inkluderat direkt hänförliga transaktionskostnader. Efter den initiala värderingen redovisas dessa till verkligt värde. Verkligt värde baserar sig i första hand på priser på en aktiv marknad och är det belopp till vilken en tillgång skulle kunna överlåtas mellan kunniga parter som är oberoende av varandra och som har ett intresse av att transaktionen genomförs. För att fastställa fastigheternas verkliga värde vid varje enskilt bokslutstillfälle görs marknadsvärdering av samtliga fastigheter. Förändringar i verkligt värde av förvaltningsfastigheter redovisas som värdeförändring i resultaträkningen. Tillkommande utgifter aktiveras när det är troligt att framtida ekonomiska fördelar förknippade med tillgången kommer att erhållas av koncernen och utgiften kan fastställas med tillförlitlighet samt att åtgärden avser utbyte av befintlig eller införandet av en ny identifierad komponent. Övriga underhållsutgifter samt reparationer resultatförs löpande i den period de uppstår.

Point

POINT PROPERTIES PORTFOLIO 1 AB (publ)

Koncernens resultaträkning	2019
KSEK	kv 3
Hysesintäkter 1)	5 719
Övriga intäkter	8
Summa rörelsens intäkter	5 727
Fastighetskostnader	-2 253
Driftnetto	3 474
Central administration	-326
Förvaltningsresultat	3 148
Räntekostnader, ägarlån	-2 115
Räntekostnader obligation	-1 152
Finansiella kostnader	-258
Summa finansiella poster	-3 525
Värdeförändring fastigheter	65 164
Resultat före skatt	64 787
Inkomstskatt	-15 592
Periodens resultat	49 195

1) Varav vidaredebiterade kostnader utgör 989 KSEK

Koncernens rapport över totalresultat	2019
KSEK	kv 3
Periodens resultat	49 195
Övrigt totalresultat	-
Summa totalresultat	49 195

Point

POINT PROPERTIES PORTFOLIO 1 AB (publ)

Koncernens balansräkning

KSEK

2019-09-30

TILLGÅNGAR

Förvaltningsfastigheter	456 500
Inventarier	850
Pågående projekt	0

Summa materiella anläggningstillgångar **457 350**

Kortfristiga fordringar	23 520
Likvida medel	232 587

Summa omsättningstillgångar **256 107**

SUMMA TILLGÅNGAR **713 457**

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Aktiekapital	500
Övrigt tillskjutet kapital	75 049
Balanserad vinst	49 195

Summa eget kapital **124 744**

Uppskjutna skatteskulder	15 592
Skulder till aktieägare	166 981
Obligationslån	369 068
Övriga räntebärande skulder	15 500

Summa långfristiga skulder **567 141**

Räntebärande skulder	400
Ej räntebärande skulder	21 172

Summa kortfristiga skulder **21 572**

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER **713 457**

Eget kapital	KSEK
IB 2019-01-01	0
Emission	500
Aktieägartillskott	75 049
Periodens resultat	49 195
UB 2019-09-30	124 744

Point

POINT PROPERTIES PORTFOLIO 1 AB (publ)

Rapport över kassaflöden för koncernen, KSEK	2019
Kassaflöde från rörelsen	kv 3
Förvaltningsresultat	3 148
Avskrivningar	99
Betald ränta	-3
Betalda inkomstskatter	-416
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapitalet	2 828
Kassaflöde från förändring av röreslekapitalet	
Ökning (-)/minskning (+) av kortfristiga fordringar	-7 123
Ökning (+)/minskning (-) av kortfristiga skulder	4 505
Kassaflöde från den löpande verksamheten	210
Kassaflöde från investeringsverksamheten	
Investeringar i fastigheter	-116 833
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-116 833
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	
Emission	500
Upptagna lån	368 810
Amortering av lån	-20 100
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	349 210
Minskning/ökning av likvida medel	
Periodens kassaflöde	232 587
Likvida medel vid årets början	0
Likvida medel vid periodens slut	232 587

Point

POINT PROPERTIES PORTFOLIO 1 AB (publ)

Moderbolagets resultaträkning	2019
KSEK	kv 3
Nettoomsättning	
Övriga rörelseintäkter	
Summa intäkter	0
Kostnader för ersättning till anställda	0
Övriga rörelsekostnader	-79
Rörelseresultat	-79
Finansiella poster	-958
Resultat före skatt	-1 037
Skatt	-
Periodens resultat	-1 037
Moderbolagets rapport över totalresultat	2019
KSEK	kv 3
Periodens resultat	-1 037
Övrigt totalresultat	-
Summa totalresultat	-1 037

Point

POINT PROPERTIES PORTFOLIO 1 AB (publ)

Moderbolagets balansräkning

KSEK	2019-09-30
TILLGÅNGAR	
Andelar i dotterbolag	172 852
Fordringar på dotterbolag	220 256
Summa anläggningstillgångar	393 108
Kortfristiga fordringar	11 315
Likvida medel	224 593
Summa omsättningstillgångar	235 907
SUMMA TILLGÅNGAR	629 015
EGET KAPITAL OCH SKULDER	
Aktiekapital	500
Balanserat resultat	75 049
Årets resultat	-1 037
Summa eget kapital	74 511
Skulder till aktieägare	166 981
Obligationslån	369 068
Övriga räntebärande skulder	15 500
Summa långfristiga skulder	551 548
Räntebärande skulder	400
Ej räntebärande skulder	2 556
Summa kortfristiga skulder	2 956
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	629 015

Point

POINT PROPERTIES PORTFOLIO 1 AB (publ)

Styrelsens intygande

Styrelsen och verkställande direktören försäkrar att rapporten ger en rättvisande översikt av företaget och koncernens verksamhet, ställning och resultat samt beskriver de väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som företaget och de företag som ingår i koncernen står inför.

Denna delårsrapport för Point Properties Portfolio 1 AB (publ) godkändes av styrelsen den 30 oktober 2019.

Stockholm den 30 oktober 2019
Point Properties Portfolio 1 AB (publ)
Svante Bengtsson, Styrelseordförande
Christoffer Strömbäck, Styrelseledamot
Martin Friis, Styrelseledamot/Verkställande Direktör

Allmän information

Point Properties Portfolio 1 AB (publ), 559199-0352, är ett publikt aktiebolag registrerat i Sverige med säte i Stockholm. Adressen till huvudkontoret är Nybrogatan 3, 114 34 Stockholm. Bolaget är ett moderbolag i en koncern med verksamhet som omfattar att äga, utveckla och förvalta centrumfastigheter.

Definitioner

Driftnetto

Totala intäkter minus drifts- och underhållskostnader.

Förvaltningsresultat

Totala intäkter minus drifts- och underhållskostnader samt övriga externa kostnader.

Soliditet, %

Eget kapital inklusive aktieägarlån dividerat med tillgångar.

Överskottsgrad, %

Driftnetto dividerat med intäkter.

Finansiell rapportering

Denna rapport har ej varit föremål för särskild granskning av Point Properties Portfolio 1 ABs (publ) revisorer. Point Properties Portfolio 1 AB (publ) offentliggör informationen i denna delårsrapport enligt lagen om värdepappersmarknaden. Rapporten lämnades för offentliggörande den 30 oktober 2019 klockan 07.00.

Kontakt

Martin Friis, VD

martin.friis@fastator.se
+46 (0) 702 892 019

Point Properties Portfolio 1 AB (publ)
Nybrogatan 3, 114 34 Stockholm
08-660 67 00 info@pointproperties.se